

**\*Provisionsfrei für Käufer \* Wunderschöne und ruhig  
gelegene Eigentumswohnung im Hochparterre mit  
verlässlichem Mieter**



**Objektnummer: 6154/373**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8605 Kapfenberg
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	95.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,85 €
<b>Heizkosten:</b>	29,00 €
<b>USt.:</b>	15,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marion Handler**

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +4366079  
H 0660 79 !

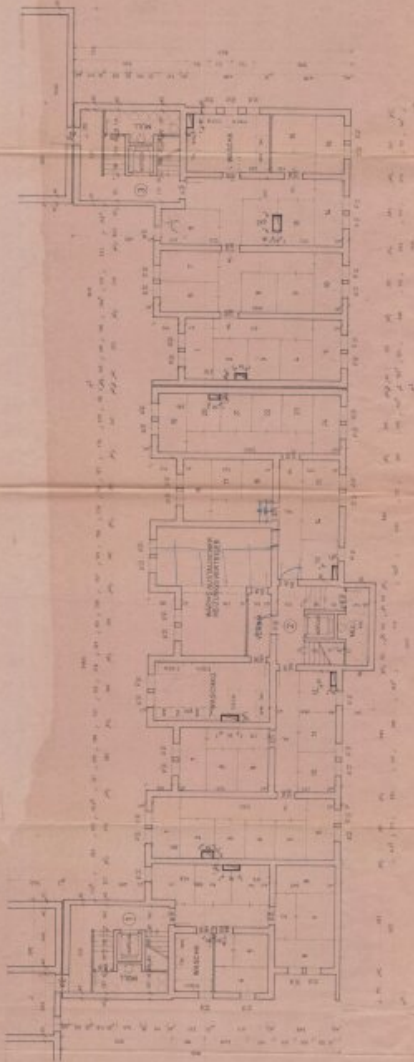
Gerne stehen  
Verfügung.



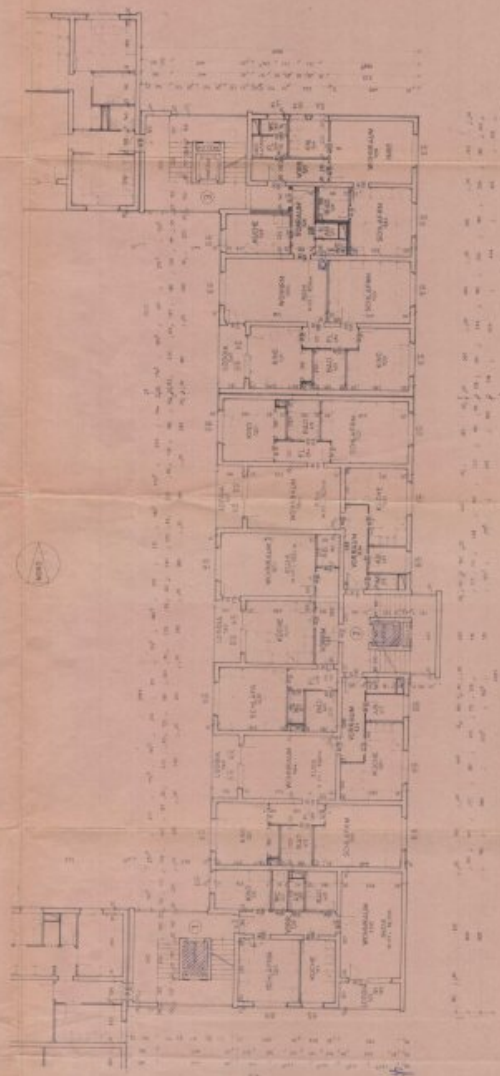




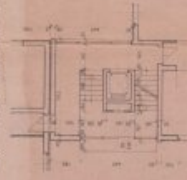
KELLERGEOSCHISS



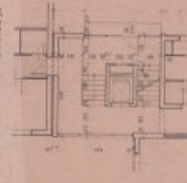
MESEGESCHISS



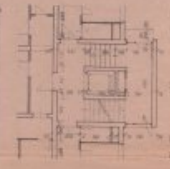
ERDGESCHISS "TREPPEHAUS 1"



ERDGESCHISS "TREPPEHAUS 2"



ERDGESCHISS "TREPPEHAUS 3"



BALDFUSS

BALDFUSS

PLANKENFASSEN



Geometrisch-Techn. Zeichnung  
Arch. (Haus AT 1 - 1934/35)  
1:50  
1935

ARCHITECTS FIRM: THE BERGHOFFSCHNIGER	
48-FAMILIENWOHNEB. 1934	
NO. 11174	1935
PROJ. 1:50	1935

## Objektbeschreibung

Wir bieten eine sehr helle Eigentumswohnung in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage in Kapfenberg (Walfersam) zum Verkauf an. Diese helle Wohnung im Hoch-Parterre überzeugt durch ihre Süd-Ost-Ausrichtung und der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

### Lage

Die Wohnung (Johann-Böhm-Straße 61) befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Lage, in unmittelbarer Nähe befinden sich:

- **Sportstadion Kapfenberg:** Perfekt für sportliche Aktivitäten und Veranstaltungen.
- **FH Kapfenberg:** Eine ausgezeichnete Hochschule, die eine Vielzahl an Studiengängen anbietet.
- **Naherholungsgebiet Mürzauen:** Ein wunderschönes Gebiet direkt vor der Haustür, ideal für Spaziergänge, Jogging und entspannende Freizeitaktivitäten.

### Einteilung

- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad
- großer Vorraum
- Toilette mit Fenster

## Ausstattung

- **Helle Wohnung im Hoch-Parterre:** Die Wohnung profitiert von einer ausgezeichneten Süd-Ost-Ausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt.
- **Gas-Zentralheizung:** Effiziente Beheizung der gesamten Wohnung.
- **Geräumiges Kellerabteil:** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **Parkplätze vor dem Haus:** Bequeme Parkmöglichkeiten direkt vor der Haustür.
- **Hausmeister**
- **Lift**

## Nahversorgung

Die komplette Nahversorgung ist fußläufig erreichbar, was den Alltag erleichtert und ein hohes Maß an Lebensqualität bietet.

**Mieteinnahme: € 677,-- (inkl. BK)**

## Fazit

Diese Wohnung eignet sich entweder ideal zur Eigennutzung ODER stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar. Die ruhige Lage, die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und das vorhandene Erholungsgebiet machen sie besonders attraktiv. Ein Hausmeisterdienst ist für alle anfallenden Arbeiten der Allgemeinflächen verantwortlich.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive



Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap